Canton de Neuchâtel
Département de la gestion du territoire

Plan d'affectation cantonal – PAC 2ème Etape

POLE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU LITTORAL OUEST

REGLEMENT

1. Auteur du règlement

Service de l'aménagement du territoire
Le/La Chef/fe de service

Neuchâtel, le 14 DEC. 2009

2. Signature

Le/La Conseiller/ère d'Etat, chef/fe du
Département de de la gestion du territoire

Neuchâtel, le 14 DEC. 2009

3. Mise à l'enquête publique

du 18 DEC. 2009 au - 1 FEV. 2010
Le/La Conseiller/ère d'Etat, chef/fe du
Département de la gestion du territoire

Neuchâtel, le 18 DEC. 2009

4. Adoption

Par arrêté de ce jour
Au nom du Conseil d'Etat

Le/La Président/e

Le/La Chancelier/ère

Neuchâtel, le - 1 JUIN 2011

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL * CONSEIL D'ÉTAT *

5 Sanction

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil d'Etat

Le/La Président/e

Neuchâtel, le - 1 JUIN 2011

Le/La Chancelier/ère

Décembre 2009
0772-PAC2_REG_111209.doc

urbaplan

Pour traiter: Norbert Jouval / Denis Richter
urbaplan neuchâtel

0772-règlement PAC2-14.12.2009-NJ-DR-mci

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

1. DISPOSITIONS GENERALES 7

Article 1 : Objectifs 7
Article 2 : Plan d'affectation cantonal (PAC-2ème étape) 7
Article 3 : Organisation de la zone d'activités économiques 7
Article 4 : Plan d'alignement cantonal 7
Article 5 : Affectation 8
Article 6 : Gabarits 8
Article 7 : Degré de sensibilité au bruit 8
Article 8 : Réunion d'articles et rectification de limites 8
Article 9 : Contenu et portée juridique 9

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A ET B 11

Article 10 : Degré d'utilisation des terrains 11
Article 11 : Indice d'espaces verts 11
Article 12 : Altitude maximale des constructions 11
Article 13 : Implantation et ordre des constructions 11
Article 14 : Etapes des constructions 11
Article 15 : Dimensions maximales des constructions 12
Article 16 : Cohérence urbanistique et architecturale 12
Article 17 : Toitures et superstructures 12
Article 18 : Espaces extérieurs, dessertes et stationnement 12
Article 19 : Nombre de places de stationnement 13
Article 20 : Plan de mobilité 13

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES AIRES D'AMENAGEMENT 15

Article 21 : Aire d'aménagement paysager 15
Article 22 : Aire d'aménagement du parc du Pôle économique 15
Article 23 : Aire d'aménagement de la zone de rétention 15

4. EQUIPEMENT 17

Article 24 : Aire d'aménagement de la route de Perreux 17
Article 25 : Route de l'Europe 17
Article 26 : Axe de mobilité douce 17
Article 27 : Financement de l'équipement 17
Article 28 : Evacuation des eaux pluviales 18

5. ENVIRONNEMENT 19

Article 29 : Déchets 19
Article 30 : OPAM 19
Article 31 : Radon 19
Article 32 : Energie 19

6. DISPOSITIONS FINALES 21

Article 33 : Sanction du plan d'affectation cantonal 21

PREAMBULE

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,

> vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979,

> vu l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 28 juin 2000,

> vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 2 octobre 1991,

> vu le règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) du 16 octobre 1996,

> vu la loi sur les constructions (LConstr.) du 25 mars 1996,

> vu le règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.) du 16 octobre 1996,

> vu le PAC-1ère étape, sanctionné le 10 août 2005 par le Conseil d'Etat et sa modification sanctionnée le 20 août 2007 par le Conseil d'Etat,

> vu le schéma directeur sectoriel du "Plateau de Perreux", adopté par le Département de la gestion du territoire en mai 2005 et les autorités communales de Boudry et Bevaix, et sa modification de décembre 2009,

> vu le rapport d'aménagement selon l'article 47OAT accompagnant le plan d'affectation cantonal « Pôle de développement Littoral Ouest – deuxième étape commune de Boudry » de décembre 2009,

décrète :

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objectifs

[1] Les dispositions du plan d'affectation cantonal du Pôle de développement économique "Littoral Ouest" – deuxième étape (ci-après "PAC–2ème étape") sont destinées à assurer la deuxième étape de la zone d'activités économiques.

[2] Cette deuxième étape est destinée aux entreprises dont les produits ont une orientation internationale, voire suprarégionale. Il s'agit en l'occurrence d'activités industrielles, de services proches de la production et de services axés sur les marchés extérieurs au canton.

Article 2 : Plan d'affectation cantonal (PAC-2ème étape)

[1] Le PAC–2ème étape fixe le périmètre de la zone d'activités économiques, à l'intérieur duquel les dispositions du présent règlement sont applicables.

Article 3 : Organisation de la zone d'activités économiques

[1] A l'intérieur du périmètre de la zone d'activités économiques, les aires suivantes sont constituées:
> deux aires d'implantation des constructions A et B, situées de part et d'autre de la route de Perreux;
> une aire d'aménagement paysager;
> une aire d'aménagement de parc;
> une aire d'aménagement de la zone de rétention.

[2] Le périmètre de la zone d'activités économiques est traversé par l'aire d'aménagement de la route de Perreux.

Article 4 : Plan d'alignement cantonal

[1] Hors du périmètre de la zone d'activités économiques, l'accessibilité à cette dernière est assurée par les alignements destinés à la création:
> de la route de l'Europe ;
> de l'axe de mobilité douce.

[2] A l'intérieur de ces alignements, aucune séparation matérielle de type muret, clôture, treillis, grillage, butte, etc., est autorisée. Seuls des enseignes ou panneaux de signalisation, des mâts d'éclairage des terrains de sport à l'intérieur du plan d'alignement de l'axe de mobilité douce et la construction d'une couverture du trottoir à l'intérieur du plan d'alignement de la route de l'Europe, peuvent être implantés, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

Article 5 : Affectation

[1] A l'intérieur du périmètre de la zone d'activités économiques, seules des entreprises du secteur secondaire ou tertiaire, définies à l'art. 1, alinéa 2 peuvent être implantées.

[2] Les centres d'achat, de distribution ou autres dépôts similaires sont interdits.

[3] Seuls des logements de fonction, destinés au personnel dont la présence sur place est nécessaire à la bonne marche des entreprises, sont autorisés.

Article 6 : Gabarits

[1] Les gabarits légaux s'appliquent par rapport aux biens-fonds et aux alignements voisins du périmètre de la zone d'activités économiques.

[2] A l'intérieur du périmètre du PAC et pour les constructions sises sur un même bien-fonds, les gabarits sont supprimés. Pour les constructions sises sur des biens-fonds distincts, les gabarits légaux s'appliquent.

Article 7 : Degré de sensibilité au bruit

A l'intérieur du périmètre la zone d'activités économiques, le degré de sensibilité au bruit III est attribué, conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Article 8 : Réunion d'articles et rectification de limites

[1] A l'intérieur du périmètre de la zone d'activités économiques, des réunions de biens-fonds et des rectifications de limites peuvent être autorisées.
[2] Le transfert au domaine privé d'une partie du domaine public (DP 31), situé à l'intérieur de l'aire d'implantation des constructions B, doit être réalisé par la commune.

Article 9 : Contenu et portée juridique

[1] Le PAC–2ème étape est constitué :

> du présent règlement;

> d'un plan d'affectation à l'échelle 1:1'000;

[2] Il est accompagné :

> d'un rapport d'aménagement selon l'art. 47OAT, comprenant le plan d'équipement, composé de sept planches distinguant les différents équipements à l'échelle 1 :2'500.

> d'un rapport d'impact sur l'environnement « Pôle économique du Littoral Ouest, Développement du Plateau de Perreux »

[3] Un plan d'alignement cantonal pour la route de l'Europe et l'axe de mobilité douce au 1 :1'000, fait l'objet d'une procédure parallèle.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A ET B

Article 10 : Degré d'utilisation des terrains

[1] Le taux d'occupation du sol (TOS) est fixé à 50% au maximum. Il se calcule par bien-fonds affecté.

[2] La surface comprise dans l'aire d'implantation des constructions A et B et dans l'aire d'aménagement paysager est prise en compte dans le calcul de la surface constructible pour le TOS.

[3] L'aire d'aménagement du parc du pôle économique n'est pas à considérer comme une surface constructible, sous réserve de l'article 22 al. 3.

[4] En application de l'art. 11 LCAT, les droits peuvent être reporté d'un bien-fonds à l'autre moyennant une mention au registre foncier.

Article 11 : Indice d'espaces verts

A l'intérieur des aires d'implantation des constructions A et B, un indice d'espaces verts minimal de 30% est applicable.

Article 12 : Altitude maximale des constructions

Le faîte ou l'acrotère des constructions règnera à l'altitude maximale de 512.00 m.

Article 13 : Implantation et ordre des constructions

[1] A l'intérieur des aires d'implantation des constructions A et B, l'implantation et l'ordre des constructions sont libres.

[2] Les constructions ou installations, dont la localisation est imposée par leur destination telles que stations électriques, clôtures, enseignes, buttes anti-bruit, etc., sont réservées.

[3] Le solde de terrain, non occupé par les constructions et installations, est aménagé selon les dispositions de l'art. 18 "Espaces extérieurs".

Article 14 : Etapes des constructions

[1] L'aménagement du site peut être réalisé en plusieurs étapes. L'ordre de priorité des constructions entre les aires d'implantation des constructions A et B est libre.

Article 15 : Dimensions maximales des constructions

La longueur des constructions n'est pas limitée.

Article 16 : Cohérence urbanistique et architecturale

Les aménagements doivent présenter une cohérence urbanistique et architecturale de qualité, notamment au niveau de l'implantation des bâtiments, des gabarits des constructions, du traitement architectural et des espaces extérieurs.

Article 17 : Toitures et superstructures

[1] La forme des toitures est libre. Les toitures plates sont végétalisées ou utilisées à des fins de production d'énergie renouvelable.

[2] Dans le cas de toitures plates, des superstructures techniques peuvent être autorisées dans une mesure limitée au strict minimum techniquement indispensable. Leur surface ne peut pas excéder plus de 15% de la surface totale de la toiture plate. Leur implantation doit respecter un retrait de 3 m au minimum du nu des façades. Leur hauteur ne peut excéder 3 m au-dessus de la hauteur à la corniche et/ou l'acrotère. Elles sont regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment.

[3] La construction d'installations de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires notamment) en limite de façade ou qui excèdent la disposition concernant la surface maximale fixée à l'alinéa 2 est autorisée. La hauteur maximale des superstructures doit être respectée.

Article 18 : Espaces extérieurs, dessertes et stationnement

[1] Les espaces extérieurs comprennent :
> les surfaces dévolues aux espaces verts;
> les surfaces de dessertes;
> les surfaces de stationnement.

[2] Les espaces verts sont destinés à l'aménagement paysager en prolongement des constructions. Ils sont inconstructibles et traités en nature de verdure. Les plantations doivent être réalisées avec des espèces autochtones, adaptées à la station. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

[3] Seules, des surfaces d'agrément de type terrasse en prolongement des locaux du rez-de-chaussée sont autorisées.

[4] Les surfaces de dessertes sont destinées aux accès et à la circulation de véhicules motorisés et non-motorisés.
[5] Les surfaces de stationnement sont destinées au stationnement de véhicules motorisés. Elles sont en principe perméables et arborisées (au minimum 1 arbre pour 6 places de stationnement).

[6] A l'intérieur des biens-fonds privés, des enseignes ou panneaux de signalisation peuvent être implantés, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

[7] Un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1/200ème, traitant l'ensemble des espaces extérieurs, doit accompagner tout projet de construction lors du dépôt de la demande de permis de construire.

Article 19 : Nombre de places de stationnement

[1] La détermination du nombre de cases de stationnement pour véhicules motorisés doit se faire conformément à la norme VSS SN 640 281.

[2] Si le nombre total de places de stationnement dans le périmètre du PAC-2ème étape est supérieur à 500, une étude d'impact sur l'environnement est exigée conformément à la LPE. Elle se fait à la charge de l'ensemble des propriétaires fonciers du périmètre du PAC-2ème étape, au prorata des surfaces constructibles.

[3] La détermination du nombre de cases de stationnement pour les deux roues légers (cycles et cyclomoteurs) doit se faire conformément à la norme VSS SN 640 065.

Article 20 : Plan de mobilité

Pour inciter au développement d'équipements et d'initiatives qui favorisent la desserte par les transports publics, des plans de mobilité d'entreprise ou inter-entreprises doivent être réalisés. Les réflexions de base doivent accompagner obligatoirement tout dossier de demande de permis de construire, en lien avec la détermination du nombre de places de stationnement autorisées.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES AIRES D'AMENAGEMENT

Article 21 : Aire d'aménagement paysager

[1] L'aire d'aménagement paysager est destinée à assurer une transition paysagère de qualité entre le Pôle de développement économique et le Parc sportif.

[2] Elle est inconstructible, également pour des surfaces de circulations, de stationnement et/ou de dépôts, etc.

[3] L'aire d'aménagement paysager est arborisée et traitée en nature de verdure. Les plantations doivent être réalisées avec des espèces autochtones, adaptées à la station. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

[4] La surface herbagère doit être exploitée de manière extensive (pas d'engrais, fauche tardive) afin de renforcer la transition entre le type d'activités prévu.

Article 22 : Aire d'aménagement du parc du Pôle économique

[1] L'aire d'aménagement du parc du Pôle économique est destinée à la mise en valeur de la zone d'activités économiques.

[2] Elle est arborisée et traitée en nature de verdure. Les plantations doivent être réalisées avec des espèces autochtones, adaptées à la station. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

[3] A l'intérieur de l'aire d'aménagement du parc du Pôle économique, seule la construction d'un bâtiment (type pavillon) intégré dans le parc, est autorisée. Cette construction a une surface brute de plancher utile de 500 m^2 et une hauteur de corniche de 5 m.

[4] A l'intérieur de l'aire d'aménagement du parc du Pôle économique, toutes autres constructions et installations, notamment des surfaces de circulations, de stationnement ou de dépôts sont proscrites.

Article 23 : Aire d'aménagement de la zone de rétention

[1] L'aire d'aménagement de la zone de rétention est destinée à réguler l'écoulement des eaux météorites. Elle tient compte des dispositions du plan général d'évacuation des eaux (PGEE). Ces dispositions font parties intégrantes du plan d'équipement « Eaux claires », annexé au rapport d'aménagement selon l'art. 47OAT.

[2] Cette aire peut contenir un accès routier dans le prolongement de l'alignement cantonal figurant sur le plan d'affectation.

4. EQUIPEMENT

Article 24 : Aire d'aménagement de la route de Perreux

[1] La réalisation du tronçon de la route de Perreux compris entre le périmètre du PAC-1ère étape et le périmètre du Parc sportif doit se réaliser simultanément à la première autorisation de construire, située de part et d'autre de la route de Perreux, dans les aires d'implantation A et B.

[2] Son aménagement, selon les principes définis dans le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT, intégrant les voies de circulation, les cheminements piétons et deux roues les espaces verts de séparation, etc., est identique au profil en travers fixé dans le PAC-1ère étape.

Article 25 : Route de l'Europe

[1] Un plan d'alignement cantonal réserve l'espace nécessaire à la création de la route de l'Europe.

[2] Il fait l'objet d'une mise à l'enquête publique simultanée au PAC–2ème étape.

Article 26 : Axe de mobilité douce

[1] Un plan d'alignement cantonal réserve l'espace nécessaire à la création de l'axe de mobilité douce.

[2] Il fait l'objet d'une mise à l'enquête publique simultanée au PAC–2ème étape.

Article 27 : Financement de l'équipement

[1] L'Etat participe au financement de l'équipement du pôle à titre de propriétaire.

[2] La participation de l'Etat est à considérer comme une contribution au sens de la LCAT.

[3] Après la construction, les infrastructures deviennent propriété de la commune.

[4] Une convention entre l'Etat et la commune règle les modalités de financement.

[5] Le plan d'équipement est composé de plans spécifiques à chaque équipement. Ces derniers sont annexés au rapport sur l'aménagement selon l'art. 47OAT.

Article 28 : Evacuation des eaux pluviales

[1] L'évacuation des eaux doit être réalisée en système séparatif conformément à l'article 11 de l'ordonnance sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 (OEaux) et aux instructions dictées par l'autorité communale selon le PGEE.

[2] Le maître de l'ouvrage ou son mandataire doit s'assurer de la perméabilité du terrain et adapter le système d'infiltration aux conditions hydrogéologiques.

[3] La mise en œuvre de mesures de limitation du débit des eaux claies de chaque bien-fonds est obligatoire. Le débit de sortie doit être limité à limité à 20 l/s ha.

[4] En application de l'ordonnance sur les substances dangereuses pour l'environnement (OSubst), du 9 juin 1986, l'utilisation de produits pour le traitement des plantes est interdite pour l'entretien des routes, des chemins et des places.

5. ENVIRONNEMENT

Article 29 : Déchets

Des équipements destinés à la collecte sélective des déchets doivent être réservés par les entreprises. Les emplacements sont à définir d'entente avec la commune et doivent figurer dans les demandes de permis de construire.

Article 30 : OPAM

Un concept de sécurité s'applique à chaque entreprise et doit être élaboré d'entente avec la commune, en cas de stockages et/ou de dépôts de produits chimiques à l'intérieur de la zone d'activités économiques, devra être mis en place en raison de la quantité de produits chimiques stockés sur place.

Article 31 : Radon

La commune est considérée comme région à risque léger sur la base du cadastre cantonal. En fonction des conditions locales, des mesures particulières doivent éventuellement être prises lors de la construction, afin de respecter l'ordonnance du 22 juin 1994 sur la radioprotection (ORaP).

Article 32 : Energie

Les futurs bâtiments doivent adopter des concepts énergétiques novateurs limitant leurs besoins énergétiques (standards performants) dans l'objectif de minimiser la consommation d'énergie, de limiter au maximum les émissions locales de CO_2 et NO_x et d'optimiser la part des énergies renouvelables.

6. DISPOSITIONS FINALES

Article 33 : Sanction du plan d'affectation cantonal

Le PAC 2ème étape entre en vigueur après la publication dans la Feuille officielle de sa sanction.